

# 市原市防災庁舎建設プロジェクト

|               |             |                               |
|---------------|-------------|-------------------------------|
| プロジェクトの基本情報   | プロジェクト名称    | 市原市防災庁舎建設プロジェクト               |
|               | 所在地         | 千葉県市原市                        |
|               | 完了時期        | 2018年3月                       |
|               | 種別 1        | ■新築                           |
| CM業務委託者に関する情報 | CM業務委託者名    | 千葉県市原市                        |
|               | 種別          | ■公共法人                         |
|               | CM業務委託者の所在地 | 千葉県市原市                        |
| 応募者に関する情報     | 応募者(法人)名    | 明豊ファシリティワークス株式会社              |
|               | 種別          | ■CM専門会社                       |
|               | 応募者(法人)の所在地 | 東京都千代田区                       |
| CMRの参画時期      | 業務契約期間      | 2014年5月～2018年3月               |
|               |             | ■基本設計段階 ■実施設計段階 ■工事発注段階 ■工事段階 |
| CMRの選定方法      |             | ■プロポーザル                       |
| 設計と施工の発注形式    |             | ■設計・施工一貫                      |
| 設計者の選定方法      |             | ■プロポーザル                       |
| 工事の発注区分       |             | ■ゼネコン一括                       |
| 請負契約の形式       |             | ■総価一式                         |
| 施工者の選定方法      |             | ■プロポーザル                       |

## CM業務内容

市原市本庁舎は、竣工以来40年が経過し、耐震性能不足が深刻な状況であった。東日本大震災での被災を経て、早急に災害対策の拠点、市民生活の復旧・復興の拠点となる防災庁舎の建設が方針決定された。平成25年4月には防災庁舎建設事業基本計画策定に着手、厳しい財政状況下におけるコスト抑制と品質確保、可能な限り早急な防災庁舎の建設、限られた人員での対応が、事業推進における当面の課題であった。そこで、基本計画の整備基本方針に、「民間の技術力活用」を加え、「デザインビルド方式の導入」と「CM方式」の採用に至った。

- **公共工事庁舎建設におけるデザインビルド方式 + CM方式での発注者体制の強化**
  - 市原市初のデザインビルド方式を円滑に実施。発注者が要望する品質、工期、コストを実現。
  - 特にDB方式における契約後の増額変更をVEや徹底したコスト管理等により最適化する手法。
- **庁舎建設事業における事業管理支援業務として全フェーズでCM業務を遂行**
  - 庁舎建設事業における、基本設計段階、デザインビルド事業者選定段階、実施設計段階、施工段階、付帯施設整備段階、移転段階の全フェーズにわたり、「事業管理支援業務」として発注者支援を実行。

- **国土交通省懇談会等における本事業及びCM方式紹介による「ピュアCMの普及・促進への貢献」**
  - 本事業は、「地方公共団体における建築事業の円滑な実施に向けた懇談会」で事例として紹介され、平成29年7月には「地方公共団体における建築事業の円滑な実施に向けた手引き」として国土交通省ホームページにて公開。地方公共団体が建築事業を円滑に実施する上でのピュアCM方式導入の参考とされ、CM方式普及・促進に貢献する事例となった。

## CMR導入の背景とCMRからの提案

- **背景**
  - 発注者体制が不十分ななか、複雑な事業を円滑に進める必要があり、推進体制の強化は不可欠
  - デザインビルド方式での契約後に工事費の増加を防止するため、基本設計段階からの厳格なコスト管理が必要
  - DB事業者からの提案を含むバリューエンジニアリング（VE）の適切な運用

- **提案**
  - 建設に対するコンストラクションマネジメントだけでなく、庁舎として稼働するまでの執務空間の構築、移転マネジメントまでのトータルでの発注者支援
  - DB方式採用の理由を理解し、設計施工者の技術力を最大限に活用する手法の構築

## 発注者の課題とCMRがとった手法

- 課題1 事業予算の対象範囲とその妥当性  
手法1 基本設計開始段階での建築工事費上限の設定を支援
- 課題2 市が求めるコスト削減と事業期間を短縮する手法  
手法2 ゼネコンの技術力を活かすデザインビルド方式におけるVE対話方式の採用
- 課題3 コスト増加を防止し、予算上限を順守する手法の確立  
手法3 プロジェクト期間中のコスト推移の情報共有と徹底した管理
- 課題4 窓口、執務環境、ICTの設計・調達・施工の適正化と建築設計、施工との整合性確保  
手法4 付帯設備支援業務でのレイアウト検証・付帯設備検証、工程・予算の一元管理

## CMRが受けた評価

発注者：市原市 当時のプロジェクトリーダー様からのコメント  
CM方式起用の最大の理由は、初めてDB方式を採用するにあたって、発注者側の要求する性能水準を設定した期間及び予算の範囲内に適切に成果物に反映するための技術的支援を期待したからである。  
今回の支援業務において、特に評価したい点は、全体コスト管理と決め事スケジュールの管理を一つの表にまとめ、コストの確定要素であるVE提案や設計変更内容の確定時期を行政特有の議会スケジュールに合わせて見える化することで、関係者間のスケジュールとコストの現状をリアルタイムに共有することができ、円滑な事業管理に寄与した点である。  
結果的に、事業の進捗過程で発生したいくつかのトラブルに対して、CM採用により適切に対応でき、全体として円滑な事業管理の元で、事業の完了が迎えられたと評価している。

## 当プロジェクトで最もアピールしたいこと

地方公共団体における建設事業の円滑な実施に向けた  
CM方式（発注者支援業務）の重要性とその発信

市原市では、初めてのデザインビルド方式 + CM方式にて、当初の予定どおりの防災庁舎建設事業を完成させた。この市原市の事例は、国土交通省『地方公共団体における建築事業の円滑な実施に向けた懇談会（以下「懇談会」）』の第2回で、公共建築事業における円滑な実施に向けた先進的な事例として、市原市ご担当者及び当社からもCM事例としてより紹介され、その発表資料は国土交通省のホームページに開示され常時閲覧できるようになっている。

またその懇談会での議論は、平成29年7月には「地方公共団体における建築事業の円滑な実施に向けた手引き」として、国土交通省ホームページにて公開されている。また、懇談会などを経て、2018年度9月には、国土交通省にて『CM方式（ピュア型）の制度的枠組みに関する検討会』が開始され、公共建築におけるデザインビルド + CM方式成功事例として、市原市の本事業のご担当者も委員のひとりとなっている。また、公共事業におけるCM方式導入の参考として、多くの自治体からも問い合わせがあるとも聞いている。

今後この事例が広く開示されることで、地方公共団体が建築事業を円滑に実施するための発注者支援としてピュアCM方式を導入する際の参考となり、CM方式の更なる普及の一助となれば幸いです。

